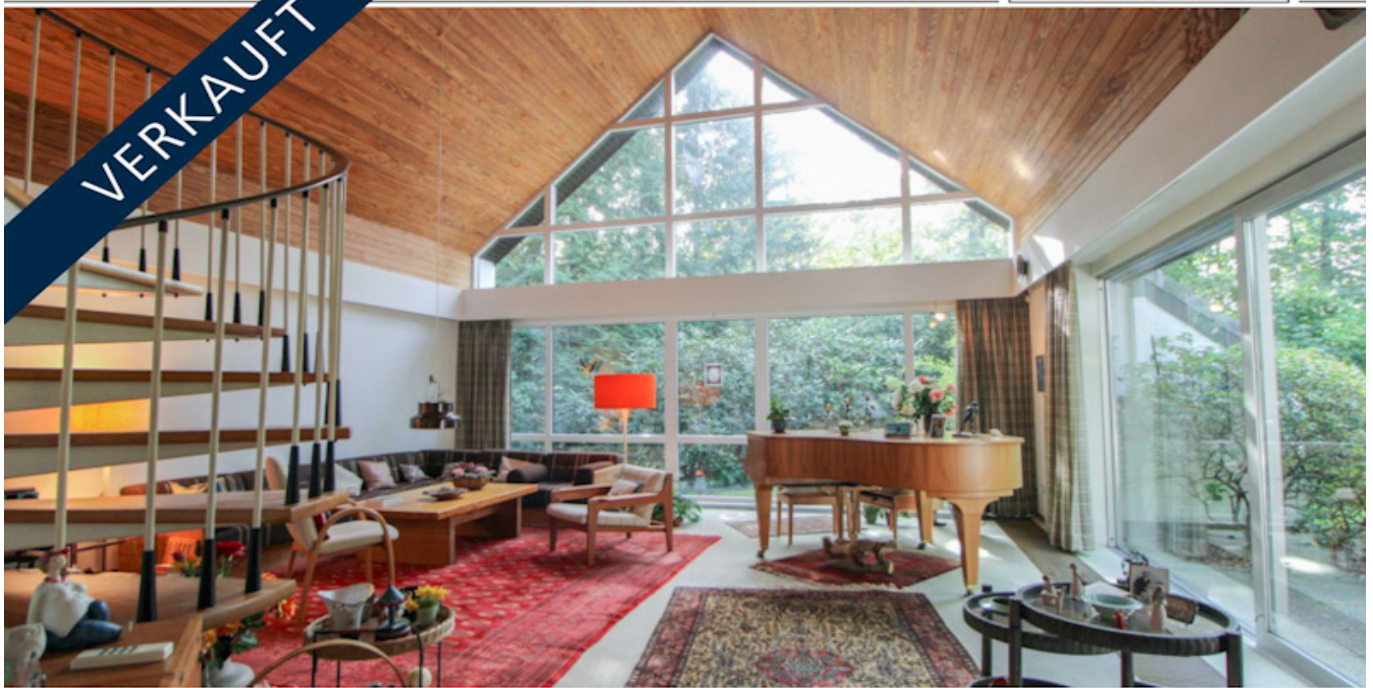


Heide

VERKAUFT - Großes Architektenhaus in sehr begehrter idyllischer Waldrandlage am Ostroher Moor

???????? ??????????: 23404025

VERKAUFT

www.von-poll.com???? ??????: 579.000 EUR • ??????????: ca. 271 m² • ??????: 8 • ?????? ????: 2.968 m²

??????? ???????: 23404025 - 25746 Heide

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

?? ??? ??????

???????? ?????????	23404025
???????????	ca. 271 m²
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	8
????????????? ??? ?????????	6
?????????	3
????? ?????????????	1972
?????? ?????????????	2 x ??????????? ?????? ????????????, 1 x ???????

????? ???????	579.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1995
????????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 146 m²
???????	?????????, WC ?????????????, ???????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ?????????

??????? ???????: 23404025 - 25746 Heide

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	OEL	??????? ??????? ??????????	164.29 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	26.10.2033	?????????? ?????????????? ??????????	F
????? ???????????	?????		

??????? ???????? : 23404025 - 25746 Heide

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

?? ????????



??????? ???????: 23404025 - 25746 Heide

?? ????????



???????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

?? ????????



???????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

?? ????????



??????? ???????: 23404025 - 25746 Heide

?? ????????



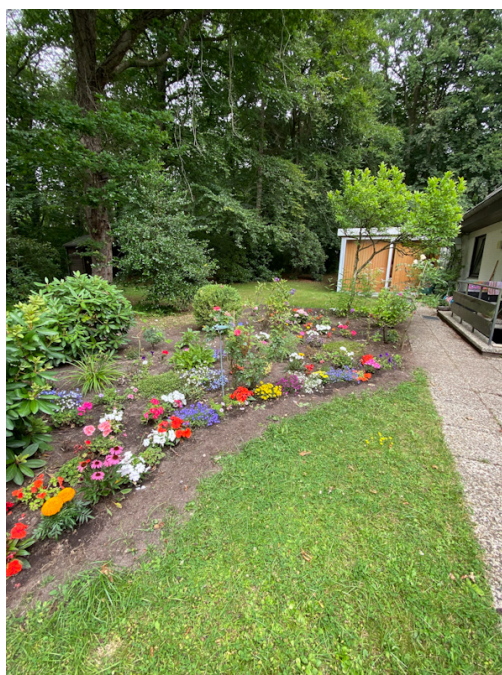
???????? ??: 23404025 - 25746 Heide

?? ???????



??????? ???????? : 23404025 - 25746 Heide

?? ????????

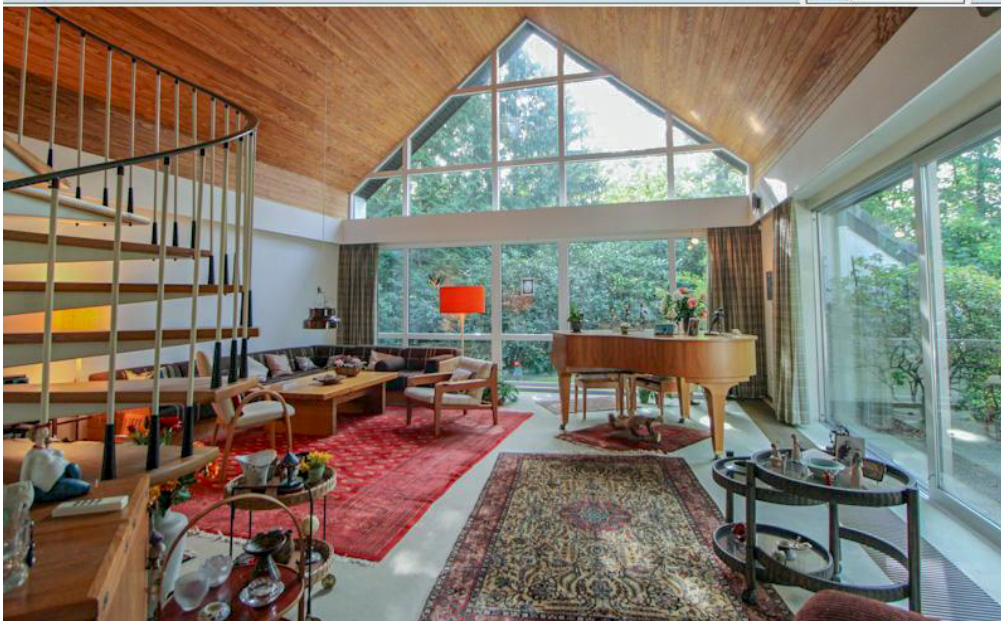


???????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

?? ????????

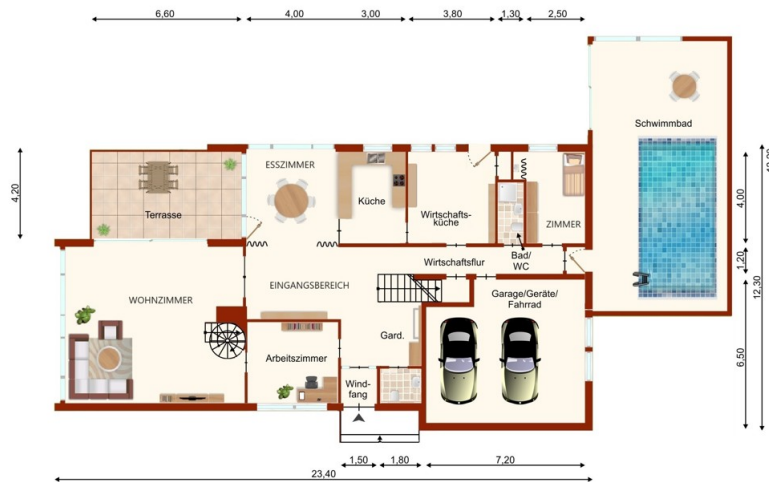


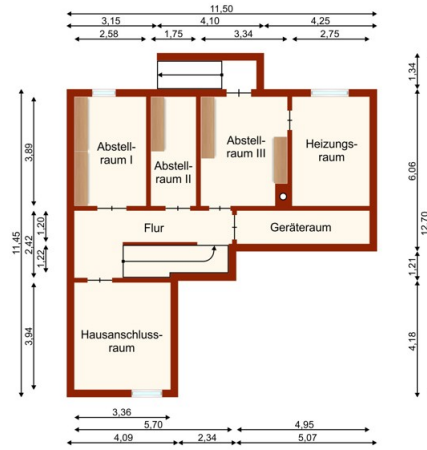
FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



??????? ???????? : 23404025 - 25746 Heide

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

??? ?????? ?????????

Dieses einzigartige Architektenhaus wurde 1972 in massiver Bauweise auf einem idyllischen Grundstück in sehr gefragter Lage am Stadtrand von Heide errichtet und 1979 um einen Schwimmbadanbau erweitert. Die Straßenfront wird von einer ca. 1 m hohen Feldsteinmauer begrenzt. Dahinter befindet sich ein Erdwall, der mit Büschen und Bäumen bepflanzt ist. Die Südseite des Grundstücks ist mit Tannen eingefriedet, während der nördliche Teil fließend in ein Waldstück übergeht. Mittlerweile in verkehrsberuhigter Lage, ohne jeden Durchgangsverkehr, und das nur wenige Schritte vom Ostroher Moor entfernt, wartet diese sehr schöne Immobilie darauf, im neuen Glanz zu erstrahlen. Über den Windfang gelangen Sie in den Eingangsbereich, vorbei an der Garderobe und dem Gäste-WC, sowie dem Arbeitszimmer. Von hier aus haben Sie unter anderem Zugang zum 2-seitig verglasten Essplatz, der fast das Gefühl eines Wintergartens vermittelt. Linker Hand gelangen Sie in das beeindruckende Wohnzimmer mit komplett verglastem Giebel. Von hier aus erreicht man über eine Wendeltreppe ebenfalls das Obergeschoss mit dem offenen Kaminzimmer. Der Blick von dort in den unteren Wohnbereich unterstreicht die Einzigartigkeit dieser Immobilie. Neben dem Esszimmer schließen sich die Einbauküche, sowie eine große Wirtschaftsküche an. Dem Zwischenflur weiter folgend befinden sich linker Hand ein kleines Duschbad, sowie ein weiteres Zimmer, rechter Hand der Zugang zum großen Teilkeller und der großen Doppelgarage mit elektrischem Tor. Geradeaus betritt man über einen zusätzlichen Windfang den großzügigen Poolbereich, der allerdings seit mehreren Jahren nicht mehr in Benutzung ist. Über die zentral gelegene Treppe im Eingangsbereich gelangt man in das Obergeschoss. Dort stehen 3 Kinderzimmer, jeweils mit Zugang zum gemeinsamen Balkon, und ein Duschbad mit Doppelwaschtisch zur Verfügung. Beeindruckend auf dieser Ebene ist das großzügige Elternschlafzimmer mit Vollbad en suite. Am Ende des Flurs gelangt man wieder in das Kaminzimmer. Der Kamin ist derzeit außer Funktion, kann aber wieder reaktiviert werden. Der Dachboden wurde nachträglich mit einem weiteren Zimmer ausgebaut. Dieses ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Das Dach wurde angabegemäß 1995 erneuert inklusive Isolierung. Beheizt wird die Immobilie über eine 43 kW Ölheizung aus dem Baujahr 1986. Im Rahmen der notwendigen Investitionen in diese sehr schöne Immobilie, würde sich aktuell sicherlich der Einbau einer Wärmepumpe anbieten, ergänzt um eine PV-Anlage auf dem Dach, insbesondere wenn man den Poolbereich wieder entsprechend nutzen möchte. Weitere Innenaufnahmen erhalten Sie mit Zusendung des Exposés. Lassen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von der Einzigartigkeit dieser Immobilie überzeugen.

??????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

???????????????? ???? ?????????

Architektenhaus mit Schwimmbadanbau

- 8 Zimmer, Einbauküche, Gäste-WC, 2 Duschbäder, 1 Vollbad en suite, Hauswirtschaftsraum, Kaminzimmer mit Kamin (derzeit ohne Nutzung) und Teilkeller
- Fußbodenbelag: Fliesen und Teppichböden
- Holz-, Aluminium- und Kunststoffenster unterschiedlicher Baujahre von 1972 bis 2022
- Schwimmbadanbau aus 1979 (angabegemäß seit Jahren außer Betrieb)
- Ölheizung 43 kw aus 1986
- große Doppelgarage mit elektrischem Tor
- Terrasse und 2 Balkone
- idyllisches Grundstück

??????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

??? ??? ??? ???????????

Heide, die "Marktstadt im Nordseewind" ist die Kreisstadt des Landkreises Dithmarschen und bietet seinen rd. 21.844 Einwohnern infrastrukturell alles, was das Herz begehrt. Handel und Gewerbe offerieren Einwohnern und Gästen unzählige Einkaufsmöglichkeiten, und das nicht nur im Bereich des mit rd. 47.000 m² größten Marktplatzes Deutschlands. Für kleine und große Kinder stehen diverse Kindergärten und sämtliche Schulformen bis hin zur modernen Fachhochschule zur Verfügung. Ärzte unterschiedlichster Fachrichtungen, sowie das über die Grenzen der Stadt hinaus bekannte Westküstenklinikum, übernehmen die medizinische Versorgung. Wer Freizeitaktivitäten ausüben, oder einfach nur Spaß haben möchte, ist bei den ortsansässigen Vereinen, den Reitanlagen, dem großen Hallenbad, oder im Kino an der richtigen Stelle. Aber auch überregional bekannte Veranstaltungen, wie z.B. der Heider Marktfrieden, ziehen viele Besucher an. Die Verkehrsanbindung der Kreisstadt Heide ist sehr gut. Vom IC-Bahnhof aus besteht Anbindung gen Norden nach Sylt, gen Osten bis Neumünster, gen Süden nach Hamburg und gen Westen bis nach Büsum. Über die A23, die in Heide endet, gelangt man innerhalb von 1 Stunde nach Hamburg. Bademöglichkeiten an der Nordsee erreicht man in Büsum nach nur 20 Kilometer, bis nach Sankt Peter-Ording sind es rd. 40 Kilometer.

??????? ?????????: 23404025 - 25746 Heide

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.10.2033.
Endenergiebedarf beträgt 164.29 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist F.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht

nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 23404025 - 25746 Heide

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thorsten Lemcke

Friedrichstraße 40 Heath / Husum
E-Mail: heide@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com